

# BULLETIN TRIMESTRIEL T3 2025

FONDS IMMOBILIER PATRIMONIAL PANEUROPÉEN

Classe D-C • ISIN LU1814256878 • PRIX DE LA PART : 165,01 €

## Éléments clés au 30/09/2025<sup>(1)</sup>

Dynamique immobilière



Achats immobiliers  
24 derniers mois<sup>(2)</sup> :  
+ de **97,5 M€**  
(19,6 % du fonds)



Acquisitions dans un  
marché de crise

Potentiel de  
performance à  
réaliser

L'essentiel<sup>(2)</sup>



**508 M€**

Valeur totale  
du fonds



**29,5 M€**

Loyer annuel  
total



**300 210 m<sup>2</sup>**

Surface détenue

**148**

Immeubles  
détenus

<sup>(1)</sup> Le détail et les définitions, le cas échéant, sont disponibles en page 2 et 3.

<sup>(2)</sup> Selon la quote part de détention.

## Focus du trimestre

### Venture REF : vision 2025-2027 portée par une gestion proactive et une approche sélective

Venture REF continue son parcours de performances positives depuis 2016 malgré les fortes tensions encore présentes sur le marché de l'immobilier. La performance YTD de 1,47 % tient **tant à la qualité du patrimoine acquis** au fil du temps, de manière progressive et diversifiée : des actifs de petite/moyenne taille (en moyenne 5 M€ par ligne) dans les différents pays d'Europe ; qu'à **l'important travail d'Asset Management** qui a été mis en place afin d'**adapter le patrimoine aux nouveaux paradigmes de l'immobilier** et tendances des utilisateurs.

La vision stratégique de Venture REF 2025 – 2027 présentée dans le précédent bulletin trimestriel se matérialise donc par **des réalisations concrètes au cours de cette année charnière**.

Cette mise en œuvre se réalise autour de **deux axes principaux** :

1. **Une politique d'Asset Management ambitieuse** qui tire profit de l'évolution du marché de l'immobilier ;
2. **Une gestion dynamique des opportunités** pour faire évoluer le portefeuille immobilier du fonds (cf Focus en page 2).

**Les actions d'Asset Management** entreprises en application de ce plan stratégique 2025-2027 **et les acquisitions** actuelles **devraient se traduire en performances du fonds d'ici 12 à 18 mois** selon notre perception du marché.

Ce délai s'explique par la configuration actuelle du marché de l'immobilier :

- » Nous axons nos **acquisitions sur des immeubles de qualité à des prix compressés** par l'environnement de marché ;
- » Les actions d'asset management entreprises se caractérisent par **une grande flexibilité de raisonnement pour choisir la gestion la plus adaptée à l'environnement de marché** en terme de création de valeur pour l'investisseur ;
- » Profitant d'un moment charnière sur le marché de l'immobilier, **les travaux entrepris sur certains immeubles de façon sélective** ont pour but **une création de valeur supplémentaire**. Néanmoins, la durée des travaux et le repositionnement de ces immeubles sur le marché locatif de manière avantageuse prennent un certain temps.
- » L'environnement globalement sous tension du marché de l'immobilier ne permet pas une pleine prise en compte immédiate dans les valeurs d'expertises de la spécificité de notre gestion. Cela se confirme par **les opérations de cession de ces derniers trimestres systématiquement conclues sur des prix supérieurs aux valeurs d'expertises**.

Ces principales raisons nous amènent à envisager favorablement une **accumulation de valeur intrinsèque dans le patrimoine immobilier du fonds** qui se révélera progressivement au cours des prochains trimestres. Cette évolution devrait vraisemblablement se traduire par une **revalorisation des valeurs d'expertises et générer de la performance pour le fonds**.

# REVUE FINANCIÈRE



## Résultat au 30/09/2025<sup>(1)</sup>

2015	Création en octobre 2015	-1,05 % <sup>(2)</sup>
2016	1 <sup>er</sup> investissement : juin 2016	1,48 %
2017		7,81 %
2018		6,25 %
2019		6,02 %
2020		5,53 %
2021		7,02 %
2022		7,03 %
2023		5,04 %
2024		5,02 %

<sup>(1)</sup> Performances antérieures au T3 2019 basées sur la classe A-C (part des fondateurs).

<sup>(2)</sup> Année partielle : lancement de la commercialisation de la classe A-C le 31/10/2015.

### YTD 2025<sup>(3)</sup>

T1	0,51 %
T2	0,76 %
T3	0,19 %

<sup>(3)</sup> Performances + Year-to-date : variation de la valeur liquidative entre le début et la fin de la période considérée.

### Performances historiques glissantes

5 ans	29,89 %
Depuis le 1 <sup>er</sup> investissement	68,43 %
Depuis le lancement	65,01 %

### Analyse de la performance historique

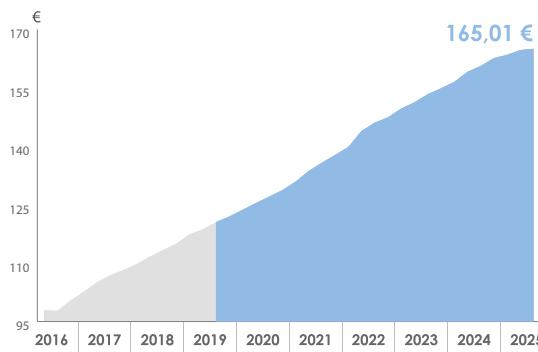
Performance max – 12 mois glissants : 9,30 %

Performance min – 12 mois glissants :

- En période d'investissement : 2,75 %
- Avant les premiers investissements (2015 – 2016) : -2,18 %

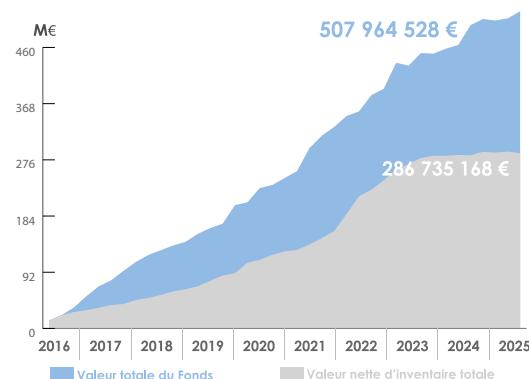
En phase d'investissement, Venture REF a, sur chaque période de 12 mois glissante, généré une performance entre 2,75 % et 9,30 % malgré les différents environnements de crise (Covid, hausse des taux, crise de l'immobilier).

## Valeur Nette d'Inventaire par part<sup>(4)</sup>



<sup>(4)</sup> Performances antérieures au T3 2019 basées sur la classe A-C (part des fondateurs).

## Valeur du Fonds



À l'approche de ses 10 ans, **Venture Real Estate Fund** dépasse les 500 M€ d'actifs sous gestion, illustrant la progression et la pérennité de sa stratégie.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

# REVUE IMMOBILIÈRE



## Acquisition majeure au sein du centre commercial La Valentine – Marseille : détention de 72,3 % de la copropriété

Notre stratégie d'investissement demeure inchangée et repose sur la **saisie d'opportunités de marché** permettant de **renforcer la valeur de notre portefeuille**.

Cinq ans après notre première acquisition au sein du **centre commercial La Valentine à Marseille** : deux boutiques occupées par Sephora ainsi que Nature & Découvertes, et un an après l'acquisition en **co-investissement** auprès d'**Unibail-Rodamco** de 39,8 % de la copropriété, nous avons finalisé une **nouvelle opération** auprès du **Groupe Le Duff**, toujours en **co-investissement**, dans laquelle **Venture REF détient 24,89 %**. Cette acquisition porte sur des **lots de copropriété complémentaires** au sein du même actif et représentent 30,2 % de la copropriété.

Situé à l'Est de Marseille, directement accessible par l'autoroute A50, le centre commercial La Valentine constitue un **pôle commercial majeur** de l'agglomération. D'une surface totale de 39 000 m<sup>2</sup>, il dispose de 1 650 places de stationnement et a accueilli 3,38 millions de visiteurs en 2023.

Construit en 1982 et entièrement rénové en 2017 (11 M€ investis), il regroupe une offre diversifiée (mode, beauté, culture, maison et restauration) et compte parmi ses principales enseignes Darty, Fnac, Printemps et Zara. Le Centre s'inscrit au cœur de la zone de chalandise de La Valentine, l'un des plus importants pôles commerciaux de Marseille.

L'**acquisition** a porté sur **38 lots, 9 781 m<sup>2</sup>, loués à 97,5 %** et générant **5,7 M€ HTHC de loyers**. Elle a été réalisée sur la base d'un **prix de 83,4 M€ AEM**, soit un **rendement de 7,2 % AEM**, calculé sur la base du loyer minimum garanti net des mesures d'accompagnement, incluant une garantie locative sur les deux cellules vacantes. L'une des deux cellules est d'ailleurs déjà relouée avec une prise d'effet fixée au 1<sup>er</sup> octobre à un loyer signé supérieur au montant de la garantie locative négociée.

Les principaux locataires sont Fnac (18,9 M€ de chiffre d'affaires 2024) et Zara (11,3 M€ de CA 2024), véritables locomotives du Centre. Les autres surfaces sont occupées par des enseignes nationales de renom telles que Jules, Celio, Etam et Rituals, générant ensemble 30,8 M€ de CA en 2024.

À travers ces trois opérations successives, notre **position majoritaire** permettra d'ajuster la stratégie commerciale du centre et l'implantation des enseignes, d'adapter les cellules aux besoins des preneurs et d'optimiser la gestion des charges.

En résumé, cette acquisition :

**Renforce les revenus locatifs du fonds, grâce à des locataires solides.**

**Démontre notre capacité de saisir des opportunités à des conditions de marché attractives.**

**Constitue une étape clé dans la reconstitution de la pleine propriété du centre.**

Les informations portant sur les performances et les investissements communiquées à titre d'exemple ne préjugent pas des performances et investissements futurs.

# REVUE IMMOBILIÈRE (suite)



## Aperçu du patrimoine en quelques chiffres

**421,2 M€**

VALEUR D'ACQUISITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

**29,5 M€**

LOYER ANNUEL TOTAL

**88,0 %**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER<sup>(1)</sup>

**87,0 %**

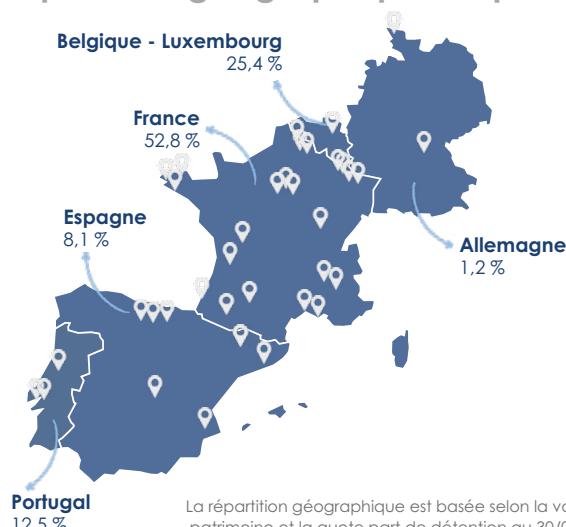
TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE<sup>(2)</sup>

<sup>(1)</sup> Le taux d'occupation financier est déterminé par le rapport entre la totalité des montants facturés au cours du trimestre et la totalité des montants facturés si l'ensemble des locaux étaient loués (la valeur locative est retenue pour les locaux vacants).

<sup>(2)</sup> Le taux d'occupation physique correspond au rapport entre la surface totale louée au cours du trimestre et la surface totale des immeubles détenus par le fonds.

Calculé sur la base des immeubles dont la stratégie est la mise en location, excluant ainsi les immeubles pour lesquels des opérations de promotion immobilière sont envisagées. Le taux d'occupation sur l'intégralité du portefeuille ressort à 85,02%, toutes stratégies confondues.

## Répartition géographique du patrimoine immobilier



	France	Be-Lux	Portugal	Espagne	Allemagne
Valeur du Patrimoine	263 M€	126 M€	63 M€	40 M€	6 M€
Immeubles	93	29	13	11	2
Surface bâtie	125 793 m <sup>2</sup>	92 225 m <sup>2</sup>	52 389 m <sup>2</sup>	26 095 m <sup>2</sup>	3 708 m <sup>2</sup>
Locataires	287	87	33	7	8

## TOTAUX DES RÉPARTITIONS GÉOGRAPHIQUES

**498 M€**

VALEUR ACTUELLE DU PATRIMOINE IMMOBILIER

**148**

IMMEUBLES DÉTENUS

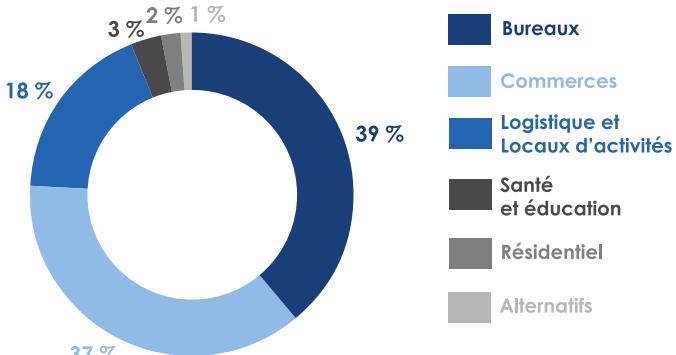
**300 210 m<sup>2</sup>**

SURFACE BÂTIE

**422**

LOCATAIRES

## RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE<sup>(3)</sup>



<sup>(3)</sup> Selon la valeur d'expertise et la quote part de détention au 30/09/2025.

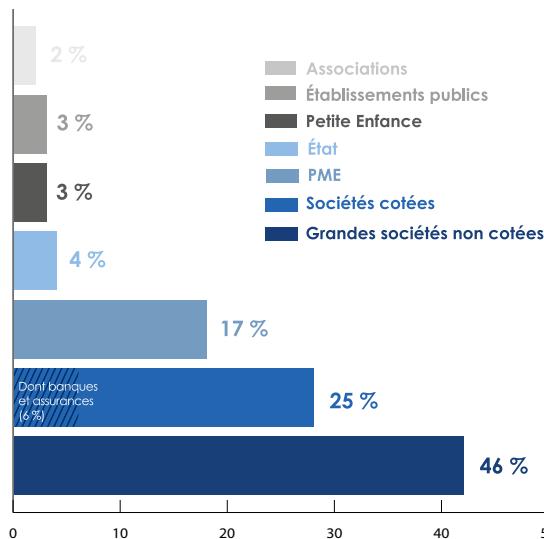
## Focus sur les locataires

### Classement des 10 premiers locataires<sup>(4)</sup>

1	Oh'Green	2 baux	4,8 %
2	Etat	11 baux	4,2 %
3	Texet Benelux	1 bail	3,1 %
4	Burger King	5 baux	2,6 %
5	Sephora (GROUPE LVMH)	2 baux	2,6 %
6	Printemps	1 bail	2,5 %
7	Etablissements publics	7 baux	2,4 %
8	SLB (SCHLUMBERGER)	1 bail	2,4 %
9	Alliance Healthcare España, SA	1 bail	2,0 %
10	ANVANSSUR (DIRECT ASSURANCE)	1 bail	1,9 %
<b>TOTAL</b>			<b>28,5 %</b>

<sup>(4)</sup> En % par rapport au loyer total selon la quote part de détention.

### Répartition du loyer selon les catégories de locataires



Les informations portant sur les performances et les investissements communiquées à titre d'exemple ne préjugent pas des performances et investissements futurs.

# REVUE IMMOBILIÈRE (suite)



## Acquisitions du trimestre



### Marseille - La Valentine (FR)<sup>(1)</sup>

**Typologie d'actif :** Commerce

**Surface bâtie :** 2 435 m<sup>2</sup>

**Détention :** 24,89 %

**Locataires :** 36 locataires dont la Fnac, Zara, Jules, Rituals, Celio

**Loyer HT HC :** 1 423 820 €

**Prix AEM :** 20 759 477 €

**Stratégie :** Core +



### Montpellier Majoria (FR)

**Typologie d'actif :** Bureaux

**Surface bâtie :** 4 757 m<sup>2</sup>

**Détention :** 100 %

**Locataires :** Schlumberger, Vogo, Orange, Urbis Réalisations

**Loyer HT HC :** 900 217 €

**Prix AEM :** 11 226 800 €

**Stratégie :** Core +

<sup>(1)</sup> Les chiffres présentés sont proratisés à la quote part de détention.

## Opportunités d'acquisition en cours<sup>(2)</sup>



### Toulouse Enedis Basso Cambo (FR)

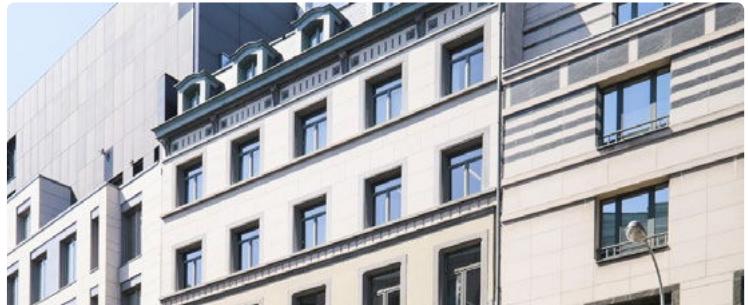
**Typologie d'actif :** Bureaux

**Surface bâtie :** 4 441 m<sup>2</sup>

**Loyer HT HC :** 608 886 €

**Prix AEM :** 7 387 230 €

**Locataires :** Enedis et Totem (antenne)



### Bruxelles - place de Louvain 12 (BE)

**Typologie d'actif :** Tréfonds/terrain

**Surface bâtie :** 618 m<sup>2</sup>

**Prix AEM :** 759 375 €

**Stratégie :** L'acquisition du tréfonds vise à constituer la pleine propriété de l'immeuble « Louvain 12 » dont Venture REF détient déjà l'emphytéose. La pleine propriété a pour objectif de préserver la valeur de l'actif et des travaux en cours face à la détérioration des valeurs liée à la réduction de la durée d'emphytéose. En outre, une pleine propriété au cœur de Bruxelles constitue un produit attractif.

<sup>(2)</sup> Les opportunités d'acquisition mentionnées sont en cours d'étude et ne sont pas garanties.

## Caractéristiques du fonds

**TYPE DE PRODUIT :** SICAV - SIF - FIA

**STRATÉGIE :** Investissements immobiliers dans des biens professionnels en Europe

**DATE DE CRÉATION :** 31 Octobre 2015

**AGRÉMENT :** CSSF

**GENERAL PARTNER :** Venture Corporate Properties Luxembourg S.A.

**DÉPOSITAIRE AU LUXEMBOURG :** Société Générale Luxembourg

**ADMINISTRATION CENTRALE :** Alcyon S.A.

**AUDITEUR INDÉPENDANT :** Ernst & Young S.A.

**EXPERT IMMOBILIER INDÉPENDANT :** BPCE Solutions immobilières

**AGENT DE REPRÉSENTATION SUISSE :** REYL & CIE LTD

**AGENT PAYEUR SUISSE :** REYL & CIE LTD

**BENCHMARK :** N/A

**INFORMATIONS SUR LES COÛTS<sup>(3)</sup> :** Veuillez vous référer au Document d'informations clés disponible dans [la bibliothèque](#) du site web

**SITE WEB :** [www.venture-re.eu](http://www.venture-re.eu)



Société de Gestion (AIFM)

135 avenue de Wagram  
75017 Paris

+33 1 42 89 19 52  
[contact@sogenial.fr](mailto:contact@sogenial.fr)

<sup>(3)</sup> L'effet global des coûts décrits dans le Document d'informations clés réduira le rendement de l'investissement. Les frais et dépenses sont facturés en EUR. Les investisseurs dont la devise de référence est différente doivent être conscients que les fluctuations des taux de change peuvent affecter le rendement.

Ce document ne constitue nullement une offre de vente ou une incitation à investir ni un conseil en investissement financier. Tout investissement est susceptible d'entraîner une perte en capital compte tenu des risques économiques et de marché. La valeur d'un investissement peut varier à la hausse, comme à la baisse, tout comme les revenus qui y sont attachés. Veuillez consulter le prospectus et le Document d'informations clés pour plus de détails concernant la politique d'investissement, les risques et les frais. Par ailleurs, pour les acquisitions sous promesse et celles en cours de due diligence, les aléas de marché et notamment les conditions suspensives avec le droit de préemption public et éventuellement le droit de préemption du locataire, ainsi que les éventuelles autres conditions telles que la sinistralité, rendent lesdites acquisitions incertaines. De ce fait, aucune décision d'investissement ne devra être prise uniquement sur la base desdites acquisitions. Toute reproduction ou communication de ce document sans accord préalable de Venture CPL et/ou Sogenial Immobilier est strictement interdite.

Les informations portant sur les performances et les investissements communiquées à titre d'exemple ne préjugent pas des performances et investissements futurs.